



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

avv. Rosario D'Arrigo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Carmen Callea

CF:CLLCMN76S66F158I

con studio in MESSINA (ME) Via Comunale Santo, 309/C

telefono: 0909431780

email: carmencallea76@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato strumentale all'attività agricola** a CASALVECCHIO SICULO Via Misilanza, C.da Acqua dell'Albero snc, della superficie commerciale di **509,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato si compone di due elevazioni f.t., oltre piano seminterrato, con copertura a tetto a due falde spioventi nel senso Nord-Sud. Trattasi di immobile strumentale all'attività di lavorazione ed alla filiera di prodotti agricoli. Il piano seminterrato presenta superficie commerciale di 160,40 mq di cui 131,34 mq utili ed ha altezza interna di 2,80 m. La superficie commerciale del piano terra è di 150,29 mq di cui utili 131,32 mq e presenta altezza interna di 3,00 m. Il primo piano presenta superficie commerciale di 150,29 mq di cui utili 129,66 mq e ha altezza interna alla gronda di 2,80 m ed al colmo di 4,70 m. Sul prospetto Nord si rileva la presenza di un balcone di 19,40 mq mentre sul prospetto Sud si riscontano n.3 balconi di 2,40 mq ciascuno. Il fabbricato è dotato di una corte esterna di 250,00 mq circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 644 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.260,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ACQUA DELL' ALBERO n. SNC CASALVECCHIO SICULO, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con terreno di proprietà della stessa ditta identificata dalla part. n. 645 del Foglio n.16

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

B **deposito attrezzi agricoli e stalla** a CASALVECCHIO SICULO Via Misilanza, C.da Acqua dell'Albero snc, della superficie commerciale di **163,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, nel complesso, si compone di n.2 corpi di fabbrica distinti (Cespite n.1 e Cespite n.2) di cui il primo a semplice piano terra, il secondo a singola elevazione f.t. oltre due livelli seminterrati, entrambi con tetto a falda unica spiovente nel senso Sud. Trattasi di costruzioni adibite a deposito attrezzi agricoli ed a ricovero animali. Entrambi i corpi sono di vetusta costruzione, con struttura portante in muratura di pietrame mista, e caratterizzate da scadente stato di conservazione. Il Cespite n.1 presenta superficie commerciale di 168,67 mq di cui 125,27 mq utili ed ha altezza interna di 4,10 m alla gronda e varie al colmo in quanto composto da tre corpi limitrofi scalettati, determinando così quote al colmo differenti. Il Cespite n.2 risulta parzialmente crollato ed inagibile ed ha una superficie lorda totale, sommando tutti i livelli, di 113,00 mq circa. Il fabbricato è dotato di una corte esterna di 230,00 mq circa. Per rendere servibili tali immobili, considerato lo stato di conservazione, è necessario procedere con interventi di ristrutturazione pesante, compresa la demolizione e la ricostruzione. Pertanto verrà considerato un coefficiente riduttivo del 50% nella valutazione degli stessi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T, ha un'altezza interna di 4,10 m. Identificazione catastale:



- foglio 16 particella 638 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 206, classe 2, consistenza 206 mq, rendita 521,31 Euro, indirizzo catastale: VICO QUARTO DI FRAZIONE MITTA n. SNC CASALVECCHIO SICULO, piano: S1-T - S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confina a Nord con stradella pubblica C.da Campanella, a Sud, Est ed Ovest con terreno di proprietà della stessa ditta identificata dalla part. n. 118 del Foglio n.16

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati.

C tettoia a CASALVECCHIO SICULO Via Misilanza, C.da Acqua dell'Albero snc, della superficie commerciale di **165,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in argomento è una tettoia con struttura in acciaio con copertura a doppia falda, spiovente nel senso Nord-Sud adibita a deposito attrezzi ed a ricovero macchine agricole ed a supporto di un impianto fotovoltaico di circa 15 KW. La superficie commerciale dell'immobile è di 165,81 mq ed ha altezza interna di 3,00 m alla gronda e 4,70 m al colmo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 642 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.048,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ACQUA DELL' ALBERO n. SNC CASALVECCHIO SICULO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con terreno di proprietà della stessa ditta identificata dalla part. n. 643 del Foglio n.16

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

D terreno agricolo a CASALVECCHIO SICULO Via Misilanza, C.da Acqua dell'Albero snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo rustico in esame è ubicato su un fronte collinare, in contesto extraurbano, e sviluppa complessivamente una superficie di 3 ha, 78 are e 95 ca, suddivisi come di seguito elencato: 1 ha, 2 are e 40 ca coltivato ad uliveto, 2 ettari, 23 are e 84 ca coltivati con seminativi arborati ed i restanti 52 are e 71 ca sono lasciati a pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 27690, indirizzo catastale: CASALVECCHIO SICULO
- foglio 16 particella 279 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 710, reddito agrario 2,93 €, reddito dominicale 2,93 €, indirizzo catastale: CASALVECCHIO SICULO
- foglio 16 particella 643 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 4434, indirizzo catastale: CASALVECCHIO SICULO
- foglio 16 particella 645 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 2331, indirizzo catastale: CASALVECCHIO SICULO
- foglio 16 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 2730, reddito agrario 11,28 €, reddito dominicale 11,28 €, indirizzo catastale: CASALVECCHIO SICULO

D.1 terreno agricolo.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	839,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	37.895,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 470.878,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 420.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2015 a firma di Notaio Anna Ventura ai nn. 1528/1200 di repertorio, registrata il 19/05/2015 a Messina ai nn. 3017/1T, iscritta il 19/05/2015 a Messina ai nn. 11495/1474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/02/2020 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 245 di repertorio, iscritta il 09/11/2020 a Messina ai nn. 27626/2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina ai n.27626/2306 del 09/11/2020.

Importo ipoteca: 245399,43.

Importo capitale: 200000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/12/2023 a firma di Ufficio Giud. Corte di Appello di Messina ai nn.



4005 di repertorio, trascritta il 18/01/2024 a Messina ai nn. 1807/1445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trascrizione n.1807/1445 del 18/01/2024

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento Tribunale (dal 26/11/2014), con atto stipulato il 26/11/2014 ai nn. 929 di repertorio, trascritto il 03/12/2014 a Messina ai nn. 30230/21650.

Non è stato reperito negli archivi del Tribunale di Messina copia del decreto di trasferimento in favore di Crupi Massimiliano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/12, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2006 fino al 26/11/2014), con atto stipulato il 06/03/2006 a firma di Notaio Sebastiano Micali ai nn. 13430/4621 di repertorio.

Proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2006 fino al 26/11/2014), con atto stipulato il 06/03/2006 a firma di Notaio Sebastiano Micali ai nn. 13430/4621 di repertorio.

Nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2006 fino al 26/11/2014), con atto stipulato il 06/03/2006 a firma di Notai Sebastiano Micali ai nn. 13430/4621 di repertorio.

Usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **293/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un un fabbricato destinato alla lavorazione e alla filiera dei prodotti agricoli nella c.da



Misilanza-Campanella del Comune di Calsavecchio, presentata il 03/12/2014, agibilità del 06/06/2024 con il n. 2531 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A riportato al Foglio n.16 - part. n.644 - sub 1.

Vedasi Allegato 6

Certificato di conformità sismica ex art.28 L.64/74 N. **113008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un un fabbricato destinato alla lavorazione e alla filiera dei prodotti agricoli nella c.da Misilanza-Campanella del Comune di Calsavecchio, presentata il 20/11/2015 con il n. 101511 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A riportato al Foglio n.16 - part. n.644 - sub 1.

Vedasi Allegato 6

Fabbricato realizzato antecedente al 01.09.1967 N. ..

Il titolo è riferito solamente a Corpo B riportato al Foglio n.16 - part. n.638

Autorizzazione Edilizia N. **3718/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia fotovoltaica.

Il titolo è riferito solamente a Corpo C riportato al Foglio n.16 - part. n.642.

Vedasi Allegato 6

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.A. n.122 del 16/04/1981, l'immobile ricade in zona E agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Destinazione d'uso: zona rurale

Densità edilizia fondiaria: 0,03 mc/mq

Rapporto di copertura: 1/10 per le abitazioni

Dimensione lotto minimo: 3.000 mq

Altezza massima: 7,50 m

Distanza minima dai confini: rapporto con altezza 1:1 e comunque non inferiore a 7,50 m;

Distanza minima dai fabbricati: 15,00 m

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01/04/1968

Prescrizioni particolari: la volumetria relativa alle attrezzature, stalle, etc., non viene computata ai fini della densità edilizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva che nell'atto di pignoramento vengono individuati i seguenti immobili:

Catasto terreni Foglio n.16 - particelle n.82-83-118-119-279

Catasto fabbricati Foglio n.16 - particella n.638 Cat. D/10

Da un esame della documentazione catastale oggi reperibile agli atti si riscontrano le seguenti incoerenze:

Le particelle n.82-119 risultano soppresse e dalla loro soppressione sono state costituite le particelle n.644-645 (ex part.82) e n.642-643 (ex part.119).

Si precisa che le particelle n.642 e n.644 costituiscono due fabbricati (in perizia Corpo "C" e Corpo "A") regolarmente denunciati al Catasto fabbricati aventi entrambi Cat. D/10.

In riferimento alla particella n.638 si specifica che allo stato attuale l'immobile (in perizia Corpo "B") risulta accatastato con Cat. C/2.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei locali al piano seminterrato del fabbricato (in perizia Corpo "A") consistente nello spostamento e lieve ridimensionamento della cella frigorifera e nella realizzazione di un locale wc con relativo anti-wc

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per variazione catastale (competenze tecniche e spese procedurali): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A riportato al Foglio n.16 - part. n.644 - sub 1.

Vedasi Allegati 2.1 - 2.2 - 2.3

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - Corpo C

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei locali al piano seminterrato del fabbricato (in perizia Corpo "A") consistente nello spostamento e lieve ridimensionamento della cella frigorifera e nella realizzazione di un locale wc con relativo anti-wc (normativa di riferimento: D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA tardiva

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per competenze tecniche e spese procedurali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A riportato al Foglio n.16 - part. n.644 - sub 1.

E' stato effettuato regolare procedura di accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Casalvecchio riscontrando copia del progetto di cui alla C.E. n.293/2014. Vedasi Allegati 2.1 - 2.2 - 2.3

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - Corpo C

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ha accesso diretto dal terreno di proprietà attraverso una strada interna collegata alla S.P.20 tramite una trazzera individuata in catasto alla part. 506 del Foglio n.16 di proprietà di altra ditta (Foto 1). Un secondo ingresso all'intera proprietà è situato nella zona più a valle del fondo in corrispondenza della S.P. 19/ter - rotabile per Antillo (Foto 2). L'immobile si compone di due elevazioni f.t., oltre piano seminterrato, con copertura a tetto a due falde spioventi nel senso Nord-Sud (Foto 3). Trattasi di immobile strumentale all'attività di lavorazione ed alla filiera di prodotti agricoli, difatti, il piano seminterrato è destinato a laboratorio di produzione dei prodotti ed è costituito da due zone distinte rispettivamente adibite una a lavorazione e conservazione dei prodotti con annesso wc (Foto 4-5), l'altra destinata a deposito per la custodia di attrezzature, macchinari e scorte relative all'attività (Foto 6). Il piano terra, raggiungibile dall'esterno mediante una rampa carrabile, è costituito da due grandi ambienti rispettivamente destinati a vendita e degustazione dei prodotti, oltre servizi igienico-sanitari e locale spogliatoio (Foto 7-8-9). Al piano terra si riscontra la presenza di un'ampia zona esterna pavimentata a servizio dell'immobile (Foto 10). Tramite una scala esterna è possibile raggiungere il primo piano che allo stato attuale è adibito ad uso residenziale per lavoratori avventizi ed è costituito da un'ampia zona giorno con angolo cottura (Foto 11) e una zona notte composta da due vani letto, oltre spogliatoi e tre locali wc (Foto 12-13). Sul prospetti Nord si rileva la presenza di un balcone esteso all'intero prospetto mentre sul prospetto Sud si riscontrano n.3 balconi in corrispondenza degli infissi esterni esistenti. Per quanto concerne le finiture, tutti e tre i piani presentano pavimenti e rivestimenti in gres, intonaco civile con soprastante pitturazione a ducotone alle pareti ed al soffitto. Con riferimento all'impiantistica esistente, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento (solo al primo piano), visivamente realizzati a norma. Dal punto di vista strutturale, il fabbricato presenta una struttura in cemento armato costituita da intelaiature di travi e pilastri poggianti su un reticolo di fondazione. Al momento del sopralluogo l'immobile ispezionato appariva, nell'insieme, in buone condizioni di conservazione. Il fabbricato è dotato di una corte esterna costituita parte da battuto di cemento e parte da terreno agricolo sistemato (Foto 14-15). Sulla falda esposta a Sud si riscontra la presenza di un impianto fotovoltaico a servizio dell'immobile.

Si rimanda agli Allegati 2.3 - 3

CLASSE ENERGETICA:



[88,94 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240603-083012-46452 registrata in data 03/06/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano S1 adibito a lavorazione e conservazione prodotti	160,40	x	100 %	=	160,40



Piano T adibito a vendita e degustazione prodotti	150,29	x	100 %	=	150,29
Piano 1 adibito a residenza lavoratori avventizi	150,29	x	100 %	=	150,29
Terrazzo a livello piano T	68,89	x	25 %	=	17,22
Balconi Piano 1	26,60	x	25 %	=	6,65
Corte esterna	250,00	x	10 %	=	25,00
Totale:	806,47				509,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Immobile commerciale - residenziale

Indirizzo: Via S. Onofrio n.51, Casalvecchio Siculo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 577,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2025

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Villa residenziale

Indirizzo: Fraz. Contura Inferiore - Casalvecchio Siculo

Superfici principali e secondarie: 430

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 744,19 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate (anno 2024 - semestre 2) (24/03/2025) (24/03/2025)

Valore minimo: 370,00

Valore massimo: 550,00

Note: Anno 2024 - 2° Semestre - Provincia: MESSINA - Comune: CASALVECCHIO SICULO Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI MISITANO - MITTA - SAN CARLO - FADARECHI Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Produttiva



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è un bollettino semestrale, edito dall'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e la elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relativi ai valori immobiliari ed al mercato degli affitti degli immobili ricadenti nelle singole zone oggetto di analisi, suddivise in fasce omogenee di mercato. Le informazioni desunte dall'OMI pertanto costituiscono una fonte di ragguaglio utile per la ricerca del "giusto prezzo" da attribuire ad un immobile. Nonostante ad oggi il sito OMI risulti essere preso come riferimento dai tecnici stimatori, spesso i dati da esso forniti non corrispondono ai valori reali, dei quali senza dubbio gli operanti nel settore ne hanno invece contezza immediata. Oltre i dati desunti dall'OMI, pertanto lo scrivente CTU ha proceduto alla raccolta di ulteriori informazioni ricercando annunci immobiliari per cespiti di caratteristiche similari nelle medesima zona. Tale ricerca ha evidenziato che il valore al quale vengono normalmente compravenduti immobili di tipologia similare presenti nella zona esaminata, oscilla tra i 550,00 €/mq ed i 750,00 €/mq. Dall'analisi dell'offerta degli immobili presi come termine di paragone, ne risulta un prezzo medio di 650,00 €/mq che, ponderato all'importo massimo indicato dall'OMI (550,00 €/mq) in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che influiscono sulla qualità del bene oggetto di stima, assume il valore di riferimento pari a € 600,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 509,85 x 600,00 = **305.910,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 305.910,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 305.910,00**

BENI IN CASALVECCHIO SICULO VIA MISILANZA, C.DA ACQUA DELL'ALBERO
SNC

DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI E STALLA

DI CUI AL PUNTO B

deposito attrezzi agricoli e stalla a CASALVECCHIO SICULO Via Misilanza, C.da Acqua dell'Albero snc, della superficie commerciale di **163,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, nel complesso, si compone di n.2 corpi di fabbrica distinti (Cespite n.1 e Cespite n.2) di cui il primo a semplice piano terra, il secondo a singola elevazione f.t. oltre due livelli seminterrati, entrambi con tetto a falda unica spiovente nel senso Sud. Trattasi di costruzioni adibite a deposito attrezzi agricoli ed a ricovero animali. Entrambi i corpi sono di vetusta costruzione, con struttura portante in muratura di pietrame mista, e caratterizzate da scadente stato di conservazione. Il Cespite n.1 presenta superficie commerciale di 168,67 mq di cui 125,27 mq utili ed ha altezza interna di 4,10 m alla gronda e varie al colmo in quanto composto da tre corpi limitrofi scalettati, determinando così quote al colmo differenti. Il Cespite n.2 risulta parzialmente crollato ed inagibile ed ha una superficie lorda totale, sommando tutti i livelli, di 113,00 mq circa. Il fabbricato è dotato di una corte esterna di 230,00 mq circa. Per rendere servibili tali immobili, considerato lo stato di conservazione, è necessario procedere con interventi di ristrutturazione pesante, compresa la demolizione e la ricostruzione. Pertanto verrà considerato un coefficiente riduttivo del 50% nella valutazione degli stessi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T, ha un'altezza interna di 4,10



essere considerato ormai un rudere. Nella corte Entrambi i cespiti sono privi di qualsiasi finitura quali intonaci, pitturazioni, pavimentazioni, etc. nonchè privi anche dei normali impianti civili (elettrico, idrico, fognario). Il fabbricato è dotato di una corte esterna costituita parte da terreno agricolo terrazzato (Foto 20). Per rendere servibili tali immobili, considerato lo stato di conservazione, è necessario procedere con interventi di ristrutturazione pesante, compresa la demolizione e la ricostruzione.

Si rimanda agli Allegati 2.3 - 3

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cespite 1 adibito a deposito e ricovero animali	168,67	x	50 %	=	84,34
Cespite 2 edificio inagibile - rudere	113,00	x	50 %	=	56,50
Corte esterna	230,00	x	10 %	=	23,00
Totale:	511,67				163,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate (anno 2024 - semestre 2) (24/03/2025) (24/03/2025)

Valore minimo: 165,00

Valore massimo: 250,00

Note: Anno 2024 - 2° Semestre - Provincia: MESSINA - Comune: CASALVECCHIO SICULO Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI MISITANO - MITTA - SAN CARLO - FADARECHI Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Commerciale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio del Mercato Immobiliare è un bollettino semestrale, edito dall'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e la elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relativi ai valori immobiliari ed al mercato degli affitti degli immobili ricadenti nelle singole zone oggetto di analisi, suddivise in fasce omogenee di mercato. Le informazioni desunte dall'OMI pertanto costituiscono una fonte di ragguaglio utile per la ricerca del "giusto prezzo" da attribuire ad un immobile. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonchè dello stato di conservazione dello stesso, influenti sulla qualità del bene oggetto di stima, si assume il valore di minimo indicato nelle osservazioni OMI pari a € 165,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,84 x 165,00 = **27.033,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.033,60



stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

ottimo 
 ottimo 
 ottimo 
 pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha accesso diretto dal terreno di proprietà attraverso una strada interna che diparte dalla S.P. 20 tramite una bretella costituita da una trazzera corrispondente alla part. 506 del Foglio n.16 di proprietà di altra ditta (Foto 1). Un secondo ingresso all'intera proprietà è situato nella zona più a valle del fondo in corrispondenza della S.P. 19/ter - rotabile per Antillo (Foto 2). Trattasi di tettoia con struttura portante in acciaio, costituita da travi e pilastri del tipo HEA, con copertura a doppia falda, spiovente nel senso Nord-Sud, con soprastante manto composto da pannelli "sandwich" coibentati e pavimento in battuto di cemento (Foto 21). Tale struttura è destinata a deposito attrezzi ed a ricovero di macchine agricole ed è a supporto di un impianto fotovoltaico di circa 15 KW il cui locale tecnico è posto sul lato Est della tettoia (Foto 22-23). Il cespite si presenta in buono stato di conservazione.

Si rimanda agli Allegati 2.3 - 3

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Tettoia fotovoltaica con struttura in acciaio	165,81	x	100 %	=	165,81
Totale:	165,81				165,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate (anno 2024 - semestre 2) (24/03/2025) (24/03/2025)

Valore minimo: 165,00

Valore massimo: 250,00

Note: Anno 2024 - 2° Semestre - Provincia: MESSINA - Comune: CASALVECCHIO SICULO Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI MISITANO - MITTA - SAN CARLO - FADARECHI Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Commerciale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è un bollettino semestrale, edito dall'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e la elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relativi ai valori immobiliari ed al mercato degli affitti degli immobili ricadenti nelle singole zone oggetto di analisi, suddivise in fasce omogenee di mercato. Le informazioni desunte dall'OMI pertanto costituiscono una fonte di ragguaglio utile per la ricerca del "giusto prezzo" da attribuire ad un immobile. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché dello stato di conservazione dello stesso, influenti sulla qualità del bene oggetto di stima, si assume il



valore di massimo indicato nelle osservazioni OMI pari a € 250,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,81 x 250,00 = **41.452,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.452,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.452,50**

BENI IN CASALVECCHIO SICULO VIA MISILANZA, C.DA ACQUA DELL'ALBERO
SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a CASALVECCHIO SICULO Via Misilanza, C.da Acqua dell'Albero snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo rustico in esame è ubicato su un fronte collinare, in contesto extraurbano, e sviluppa complessivamente una superficie di 3 ha, 78 are e 95 ca, suddivisi come di seguito elencato: 1 ha, 2 are e 40 ca coltivato ad uliveto, 2 ettari, 23 are e 84 ca coltivati con seminativi arborati ed i restanti 52 are e 71 ca sono lasciati a pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 27690, indirizzo catastale: CASALVECCHIO SICULO
- foglio 16 particella 279 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 710, reddito agrario 2,93 €, reddito dominicale 2,93 €, indirizzo catastale: CASALVECCHIO SICULO
- foglio 16 particella 643 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 4434, indirizzo catastale: CASALVECCHIO SICULO
- foglio 16 particella 645 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 2331, indirizzo catastale: CASALVECCHIO SICULO
- foglio 16 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 2730, reddito agrario 11,28 €, reddito dominicale 11,28 €, indirizzo catastale: CASALVECCHIO SICULO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo di S. Onofrio a Casalvecchio Siculo.

SERVIZI

farmacie

pessimo



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2025
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Terreno
Indirizzo: S.P. 19 Casalvecchio Siculo
Superfici principali e secondarie: 8300
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 6,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Terreno agricolo
Indirizzo: S.P. 20 Casalvecchio Siculo
Superfici principali e secondarie: 27350
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 4,75 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori agricoli medi (VAM) provincia di Messina anno 2007 (31/03/2025)

Valore minimo: 2,10

Valore massimo: 2,10

Note: Si considera Uliveto quale coltura rappresentativa del fondo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio del Mercato Immobiliare è un servizio dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e la elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relativi ai valori immobiliari. Per quanto concerne i terreni sono stati introdotti i Valori Agricoli Medi (VAM) dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). Pertanto le informazioni desunte nei BUR costituiscono una fonte di ragguaglio utile per la ricerca del "giusto prezzo" da attribuire ad un terreno non edificabile. Nonostante ad oggi il sito OMI risulti essere preso come riferimento dai tecnici stimatori, spesso i dati da esso forniti non corrispondono ai valori reali, dei quali senza dubbio gli operanti nel settore ne hanno invece contezza immediata. Oltre i dati desunti dall'OMI e dai BUR, pertanto lo scrivente CTU ha proceduto alla raccolta di ulteriori informazioni ricercando annunci immobiliari per cespiti di caratteristiche simili nelle medesima zona. Tale ricerca ha evidenziato che il valore al quale vengono normalmente compravenduti fondi di tipologia simile presenti nella zona esaminata, oscilla tra i 4,50 €/mq ed i 6,50 €/mq. Dall'analisi dell'offerta degli immobili presi come termine di paragone, ne risulta un prezzo medio di 5,50 €/mq che, ponderato all'importo massimo indicato nei BUR (2,10 €/mq) assume il valore di riferimento pari a € 4,00/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	0,00	x	4,00	=	0,00
Valore superficie accessori:	37.895,00	x	4,00	=	151.580,00
					151.580,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 151.580,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 151.580,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Casalvecchio, agenzie: Immobiliare.it - Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato strumentale all'attività agricola	509,85	0,00	305.910,00	305.910,00
B	deposito attrezzi agricoli e stalla	163,84	0,00	27.033,60	27.033,60
C	tettoia	165,81	0,00	41.452,50	41.452,50
D	terreno agricolo	0,00	37.895,00	151.580,00	151.580,00



525.976,10 €	525.976,10 €
---------------------	---------------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Riduzione del 10% per scarsa accessibilità dei luoghi e distanza dai centri abitati	-10%	-52.597,61
		52.597,61 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 470.878,49**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 47.087,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 3.790,64**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 420.000,00**

data 03/04/2025

il tecnico incaricato
Carmen Callea

